

长春市土地管理细则

(员圆源年 远月 猿日经长春市第十届人民代表大会常务委员会第九次会议审议通过摇员圆源年 苑月 猿日吉林省第八届人民代表大会常务委员会第十一次会议批准摇长春市人民代表大会常务委员会 员圆源年 愿月 员日公告公布施行摇根据 员圆苑年 怨月 圆日长春市第十届人民代表大会常务委员会第三十五次会议通过 员圆苑年 员月 员日吉林省第八届人民代表大会常务委员会第三十四次会议批准的《长春市人民代表大会常务委员会关于 修改 长春市土地管理细则 的决定》修正)

目 录

- 第一章 总 则
- 第二章 土地的所有权和使用权
- 第三章 土地的利用和保护
- 第四章 集体土地使用管理
- 第五章 国有土地使用权出让管理
- 第六章 划拨土地使用权管理
- 第七章 土地监督检查
- 第八章 法律责任
- 第九章 附 则

第一章 总 则

第一条 为加强对土地资源和资产的管理,保护和合理利用土地,充分发挥土地在经济建设中的重要作用,根据《中华人民共和国土地管理法》、《吉林省土地管理条例》及有关法律、法规的规定,结合我市实际,制定本细则。

第二条摇全市行政区域内土地的使用、保护和管理,均应遵守本细则。

第三条摇任何单位和个人未经批准不得使用土地,不得以任何形式非法转让土地。

第四条摇市、县(市、郊区)(以下简称市、县)人民政府土地管理部门是本行政区域内国有土地的产权代表,负责本行政区域内土地、城乡地政的统一管理工作,规范、管理土地市场,主管土地使用权出让,负责土地使用权转让、出租、抵押等权属管理和监督检查。

城区土地管理部门依照市人民政府规定的职责、权限负责本辖区的土地管理工作。

乡级人民政府、街道办事处土地管理所依照职责分工,负责本辖区土地管理工作。

第五条摇各级人民政府必须贯彻执行十分珍惜和合理利用每寸土地,切实保护耕地的基本国策。坚持统一规划、统一征用、统一开发、统一管理、统一出让土地的原则。

推行土地使用制度改革,实行土地有偿、有限期使用。

使用土地的单位和个人必须做到依法用地、节约用地和合理用地。

第六条摇各级人民政府应当对在开发、利用、保护和管理土地资源 and 资产以及进行土地科学研究等方面取得显著成绩的单位和个人,给予表彰和奖励。

第二章摇土地的所有权和使用权

第七条摇土地的所有权和使用权受法律保护,任何单位和个人不得侵犯。

第八条摇下列土地属于国家所有:

- (一)城市土地(依法确认属于集体所有的土地除外);
- (二)经县级以上人民政府批准拨给集体、个人使用的国有土地和未拨用的林地、草地、水域等;
- (三)国家拨给机关、团体、部队和国有企业、事业单位使用的土地;
- (四)国家建设依法征用的土地;

(五)国家依法征收、没收的土地；

(六)依法确认属于集体所有以外的其他土地。

第九条 下列土地属于集体所有：

(一)县级以上人民政府依据有关规定，已确定为农业集体经济组织的土地；

(二)农村的宅基地、自留地、自留山、自留塘；

(三)依法确认属于集体所有的其他土地。

集体所有的土地依法属于村农民集体所有，由村农业生产合作社等农业集体经济组织或村民委员会经营管理。已经属于乡(镇)农民集体经济组织所有的，可以属于乡(镇)农民集体所有；村农民集体所有土地，已经分别属于村内两个以上农民集体组织所有的，可以属于各该农业集体经济组织的农民集体所有。

第十条 市、县人民政府依法实施土地权属管理，办理土地权属登记，颁发土地证书，确认土地所有权和使用权。

所有土地均应进行初始土地登记。未开发使用的国有土地，由县级以上人民政府登记造册。

确认林地、草原的所有权或者使用权，确认水面、滩涂的养殖使用权，分别依照《森林法》、《草原法》和《渔业法》的有关规定办理。

第十一条 集体土地所有者、使用者和国有土地使用者，必须向县级以上人民政府土地管理部门提出土地初始登记申请，进行土地登记。

第十二条 有下列情形之一的用地单位和个人，应当在有关文件或者合同生效之日起 猿园日内，向辖区土地管理部门申请土地权属变更登记：

(一)依法买卖、转让、互换、分割、继承、赠与房屋以及其他建筑物、构筑物所有权涉及土地所有权和使用权转移的；

(二)因新建、扩建、改建、翻建房屋以及其他建筑物、构筑物和铺设道路或者管线，涉及到土地权属变更的；

(三)依法批准以合建、联营方式建房、办企业涉及土地权属变更的；

(四)各单位(含私营企业)因组建股份制企业或者撤销、兼并、分立、迁址、倒闭、拍卖、企业嫁接等涉及土地权属变更的；

(五)用地单位或者个人更换名称和改变土地用途的；

- (六)依法互换土地所有权或者使用权的；
- (七)因征用、划拨改变土地所有权或者使用权的；
- (八)土地使用权出让、转让、出租、抵押和终止的；
- (九)其他应当申请登记的。

第十三条 土地所有权和使用权争议由当事人协商解决；协商不成的，由人民政府负责处理。单位之间的土地所有权和使用权争议，由县级以上人民政府处理；个人之间、个人与单位之间的土地使用权争议，由乡级人民政府或者县级人民政府处理。

争议双方分属两个以上行政区域的，由所在地行政区域的上一级人民政府处理。

土地所有权和使用权发生争议需要重新确认所有权和使用权的，由县级以上人民政府确认所有权和使用权，核发土地证书。

当事人对有关人民政府的处理决定不服的，可以依照有关法律法规申请复议或者提起诉讼。

在土地所有权和使用权争议解决以前，任何一方不得改变土地现状，不得破坏土地上的附着物。

第十四条 城市、县土地管理部门应当会同有关部门进行土地定级和估价，经同级人民政府批准定期公告地价。

第十五条 建立土地统计制度。县级以上人民政府土地管理部门会同统计部门依法进行土地统计。统计人员依法行使土地统计职权。土地所有者和使用者应当提供统计资料，不得虚报、瞒报、拒报、迟报，不得伪造、篡改。

第十六条 土地管理部门负责土地档案管理，维护档案的完整与安全，并提供利用。

第三章 土地资源的利用与保护

第十七条 各级人民政府负责编制本辖区土地利用的总体规划，报上一级人民政府批准后执行。土地利用总体规划如需调整，须报请原批准机关批准。

各类用地规划应符合土地利用总体规划。

国有农、林、牧、渔、参、苇场(站)和水库等单位的土地利用规划，在符合当地土地利用总体规划的前提下，由其自行编制，经主

管部门审核,报市、县级人民政府批准。

城市规划区内的土地利用应当符合城市规划;乡(镇)村的土地利用应当符合乡(镇)村建设规划。

在江河、湖泊的管辖区、各种类型的保护区、风景旅游区内,土地利用应当符合该区的综合开发利用规划。

第十八条 各级人民政府要制定土地开发规划,整治废弃土地,合理开发利用荒山、荒地。

开发国有荒山、荒地,用于农、林、牧、副、渔业生产的,由市、县级人民政府批准,可以确定给开发者使用。

禁止占用城市绿地。特殊需要占用的必须严格按照有关程序进行审批。

第十九条 土地开发和进行城乡建设使用土地,不得造成土地沙化、盐渍化、土地污染和水土流失。

第二十条 一次性开发国有荒山、荒地的审批权限如下:

(一) ~~四~~公顷以下(不含本数,下同)的,由县级人民政府批准;

(二) ~~四~~公顷以上(含本数,下同) ~~十~~公顷以下,由市人民政府批准。

第二十一条 县级以上人民政府应当划定基本农田保护区和菜田保护区。

已划定的基本农田保护区和菜田保护区一般不得占用。确需占用的,必须按审批权限报县级以上人民政府批准,并依法按最高标准收取土地税费。

第二十二条 县级以上人民政府必须加强建设用地计划管理。土地管理部门根据年度用地计划指标编制建设用地计划,经计划部门综合平衡后下达,由土地管理部门会同计划部门监督实施。

指令性建设用地计划,不得超出本年度计划指标。

第二十三条 凡从事采矿、采石、挖沙、取土等,在征得有关部门同意后,必须到县级以上土地管理部门办理申请用地审批手续。

需要复垦的,交纳复垦保证金。保证金标准为所在乡(镇)粮食作物前三年平均年产值源—缘倍。达到土地复垦标准的退还保证金。

从事新建、扩建、生产建设项目有复垦任务的,依照前款规定

执行。

在生产建设过程中破坏的土地,土地使用者用自有资金进行复垦,复垦后可归其使用,根据规划设计不需要使用或者无能力复垦的土地,由县级以上人民政府收回使用权,土地管理部门组织复垦,统筹安排使用。

第二十四条 承包经营耕地造成荒芜的,由县级人民政府土地管理部门向承包者征收荒芜费,其标准为:荒芜一年的,按该地前三年平均年产值的 1.5 倍计收,荒芜二年的,按该地前三年平均年产值的 2 倍计收,并由原发包单位收回土地承包经营权。

征收的荒芜费应由财政专户存储,用于农田基本建设和发展农业生产。

第二十五条 依法取得国有土地使用权的单位和个人,未按规定时间开发、使用,造成土地闲置的,收取土地闲置费,直至收回土地使用权。

第二十六条 征用已开发的菜田,应缴纳新菜田开发建设基金。

新菜田开发建设基金收取标准,按该地被征用前三年平均年产值加倍计算。市区为 1.5—2 倍;县(市)人民政府所在城镇及其他独立工矿区为 1—1.5 倍。

新菜田开发建设基金,按征用土地审批权限由土地管理部门收缴,按预算外资金管理,财政专户存储,任何单位和个人不得截留挪用。收取的新菜田开发建设基金,应当全额列入下一年度的新菜田开发建设计划。各有关部门应当严格按照下达的计划实施。

第二十七条 使用国有土地有下列情形之一的,按征(拨)用土地批准权限,由土地管理部门报市、县级人民政府批准,收回用地单位的土地使用权。

- (一)用地单位已经撤销、迁移或破产的;
- (二)未经原批准机关同意,连续两年未使用的;
- (三)公路、铁路、机场等经核准报废的;
- (四)单位自办的农副业生产基地停办、无力自行耕种或者擅自转让、出租、抵押的。

第二十八条 有下列情形之一的,暂不批给建设用地:

- (一)使用土地超过用地定额的;

(二)已批准的用地,未使用或者尚未全部使用的;

(三)积欠土地税、费的;

(四)非法占用土地尚未处理的;

(五)有其他违反土地管理法律、法规行为,尚未处理的。

第二十九条摇任何单位和个人未经县级以上人民政府批准,不得在自留地、自留山、饲料地以及农、林、牧、渔、参、苇业等土地上,建造房屋、取土挖沙、开矿建厂、打坯烧砖,严禁占地修建坟墓。

农村积造农家肥、打坯、取土等,乡级人民政府应当划定用地范围。

第四章摇集体土地使用管理

第三十条摇凡需征用集体土地进行建设的单位和个人,必须按规定持项目批准文件和资金证明等向县级以上人民政府土地管理部门提出用地申请,经审核同意,报县级以上人民政府批准。用地单位和个人按规定交纳税、费后,由土地管理部门核发《土地使用批准书》或《建设用地许可证》,并划拨土地。

第三十一条摇一个建设项目需要使用的土地,根据总体设计一次申请批准,不得划整为零;需要分期建设的项目,应当分期征用土地,不得先征待用,修建铁路、公路和输油、输水管线等需要使用土地的,可以分段申请,办理用地手续。

第三十二条摇建设项目竣工后,十五日内,建设用地单位应当向原审批机关申报,由土地监督检查机构对用地情况进行检查验收,凭《建设用地检查验收合格通知书》办理土地登记手续。

第三十三条摇征用土地的批准权限如下:

(一)耕地 四亩以下,其他土地 二亩以下,由县级人民政府批准。

(二)菜田 四亩以下,耕地 四亩以上 二亩以下,其他土地 二亩以上 一亩以下,由市人民政府批准。

(三)在长春经济技术开发区、长春高新技术产业开发区集中新建区范围内,征用菜田、耕地 二亩以下,其他土地 一亩以下,由市人民政府批准。

乡(镇)、村企业建设和公共设施、公益事业建设用地的批准权限,按照前款(一)、(二)项规定办理。

第三十四条 摇工程项目施工,需要材料堆场、运输通路和其他临时设施的,应当在征地的范围内安排。确实需要另行增加临时用地的,由建设单位向批准工程项目用地的机关提出临时用地数量和期限的申请,经批准后,同集体土地所有者签订临时用地协议,并按该土地前三年平均年产值逐年给予补偿。

架设地上线路,铺设地下管线,建设其他地下工程,进行地质勘探等,需要临时使用土地的,由当地县级人民政府批准,并按前款规定给予补偿。

临时性用地的一次性批准期限不得超过两年,使用期满,应当及时归还。需要继续使用的,到原批准机关重新办理审批手续。

在临时使用的土地上不得修建永久性建筑物,因用地使土地状况造成破坏的,应当按规定复垦、恢复。

在城市规划区内临时使用土地的,应当先向城市规划行政主管部门提出定点申请,经审查同意后,向市土地管理部门提出临时用地申请,审批程序按第七十二条规定办理。

第三十五条 摇征用土地时,用地单位应当按下列标准支付土地补偿费:

(一)城镇及郊区、工矿区的菜田、精养鱼塘,为该地被征用前三年平均年产值的缘—远倍;

(二)水田、园地和前项规定以外的菜田,为该地被征用前三年平均年产值的源—缘倍;

(三)旱田地、人工草场,为该地被征用前三年平均年产值的猿—源倍;

(四)林地、苇塘和人工草地以外的草地、精养鱼塘以外的养鱼水域,为所在乡(镇)旱地前三年平均年产值的圆—猿倍;

(五)其他土地,为所在乡(镇)旱田地前三年平均年产值的员—圆倍。

第三十六条 摇征用土地时,用地单位还应当支付安置补助费。征用耕地的安置补助费标准:凡征用前人均占有耕地员猿源平方米以上的,为该地年产值的猿倍;人均占有耕地远苑平方米以上员猿源平方米以下的,为该地年产值的源—缘倍;人均占有耕地猿源平方米以上远苑平方米以下的,为该地年产值的缘—苑倍;人均占

有耕地 四亩以上 猿亩以下的 ,为该地年产值的 愿—愿倍 ;人均占有耕地 四亩以下的 ,为该地年产值的 愿—愿倍。征用其他有收益土地的安置补助费 ,为该土地被征用前三年平均年产值的 愿倍以上 ,最高不得超过 愿倍。

征用空闲地和荒山、荒地等无收益的土地不支付安置补助费。

第三十七条 依照本细则第三十五条、第三十六条规定支付的土地补偿费、安置补助费 ,尚不能使需要安置的农民保持原有生活水平的 ,可以增加安置补助费。但土地补偿费和安置补助费总和不得超过该土地前三年平均年产值的 愿倍。

第三十八条 被征用土地上有青苗的 ,用地单位应当付青苗补偿费 ,其标准为该作物一个栽培期的产值。

被征用土地上有房屋、水井、树木以及其他附着物的 ,应当按有关规定或者双方约定的标准给予补偿 ;没有规定或者约定的 ,由有关部门根据实际价值确定。

征用土地协议书签订后 ,在协议书中标明的拟征用的土地上新栽种的树木和新建的设施 ,不予补偿。

第三十九条 国家建设征用土地的各项补偿费、安置补助费 ,除被征用土地上属于个人的附着物和青苗补偿费付给本人外 ,由被征地单位用于发展生产和因土地被征用而造成的多余劳动力的就业和不能就业人员的社会保险或者生活补助 ,不得挪作他用 ,任何单位和个人不得占用。

第四十条 因国家建设征用土地造成的多余劳动力 ,由县级以上地方人民政府土地管理部门组织被征地单位、用地单位和有关单位 ,通过发展农副业生产和举办乡(镇)村企业等途径 ,加以安置 ;安置不完的 ,可以安排符合条件的人员到用地单位或者其他集体所有制单位、全民所有制单位就业 ,并将相应的安置补助费转拨给吸收劳动力的单位。

第四十一条 任何单位和个人同农业集体经济组织共同投资兴办的联营企业 ,经批准使用集体土地的 ,可以按照国家建设征用土地的规定实行征用 ,也可以由农业集体经济组织按协议将土地的使用权作为联营条件。

以集体土地作价入股 ,从事非种植业的联营企业 ,应当逐年向县级以上土地管理部门交纳场地使用费。

第四十二条 征用土地由县级以上人民政府土地管理部门委

托征地工作机构统一组织实施,任何单位和个人不得擅自与农村集体经济组织签订用地协议。

用地单位应当按规定向征地工作机构支付服务费用。

第四十三条 国家征用土地,被征地单位和个人必须服从,对无理拒绝、妨碍、阻挠或者拖延的,县级以上人民政府可以强制执行。因无理拒绝、妨碍、阻挠或者拖延而造成的经济损失,由被征地单位或个人赔偿。

被征地单位和个人对县级以上人民政府作出的强制执行决定不服的,可以依照有关法律法规申请复议或者提起诉讼。

第四十四条 农村居民建造住宅使用耕地的,须经乡级人民政府审核,报县级人民政府批准;使用原有宅基地、村内空闲地和其他土地的,由乡级人民政府批准,报县级人民政府土地管理部门备案。

由于迁居等原因腾出的宅基地,由集体经济组织收回,统一安排使用。出卖、出租住房后再申请宅基地的,不予批准。

第四十五条 居民的宅基地按下列标准划定:

(一)乡(镇)村农业户居民宅基地面积最高标准为 猿园平方米,长春市郊区、市区所辖乡和建制镇规划区、工矿区农业户居民(含一方是农业户口的居民)的宅基地面积最高标准为 圆园平方米。

(二)市区和县城居民宅基地面积最高标准为 员园平方米;市区和县城以外的非农业户居民宅基地面积最高标准为 圆园平方米。

(三)国有农、林、牧、渔、参、苇场(站)和水库等单位的职工宅基地面积最高标准为 圆园平方米。

第四十六条 城镇非农业户居民和回乡定居的台湾同胞、港澳同胞、华侨和在我市长期居住的外侨,需要使用集体土地建造住宅的,应当依法办理用地审批手续,并参照征用土地的标准支付补偿费和安置补助费。

第四十七条 乡(镇)办企事业单位建设使用村农民集体所有土地的,参照征用土地的补偿标准适当补偿,并妥善安置农民的生产和生活。

第四十八条 抢救救灾急需地用的,可以先行使用,但必须在事后 猿园日内按照有关规定,补办用地手续。

第五章 国有土地使用权出让管理

第四十九条 土地使用权出让是指市、县人民政府将行政辖区范围内的国有土地使用权在一定年限内让与土地使用者，由受让人支付出让金，办理登记手续而取得土地使用权的法律行为。

公共设施和地下各类自然资源、埋藏物、隐藏物不属于本细则规定的出让范围。

出让土地审批权限，按国家、省的有关规定执行。

第五十条 除国家投资的党政机关、行政事业单位办公用地、军事设施用地、公益事业和市政设施用地外，应当采取出让方式取得土地使用权。

第五十一条 土地使用权的出让，由市、县人民政府组织进行。土地使用权出让的地块、用途、年限和其他条件，由市、县土地管理部门会同规划、建委、城建、房产等部门共同拟定方案，经批准后，由土地管理部门组织实施。

国有土地使用权出让主要采取招标、拍卖等平等竞争方式进行，不具备招标、拍卖条件的，也可以采用协议方式进行。

第五十二条 国有土地使用权出让最高年限按下列用途确定：

- (一) 住宅用地 70年；
- (二) 工业用地 50年；
- (三) 教育、科技、文化、卫生、体育用地 50年；
- (四) 商业、旅游、娱乐用地 40年；
- (五) 综合或者其他用地 50年。

第五十三条 土地使用权出让前应当统一测算出让金底价。出让金底价由依法设立的土地估价机构根据基准地价测算出宗地的标定地价，由市、县人民政府结合市场价格决定。

招标出让的，中标者所投标价为出让金；拍卖出让的，竞卖最高价为出让金；协议出让的，由土地管理部门在出让金底价的基础上与土地使用者协商议定出让金标准。

第五十四条 土地使用权出让，市、县土地管理部门与土地使用者应当签订出让合同，委托他人代签出让合同的，须向土地管理部门提交授权委托书。

第五十五条 土地使用者应当在签订出让合同的当日向土地管理部门交付定金。定金不低于出让金总额 10%。

第五十六条 土地使用者必须按照出让合同约定 ,支付土地使用权出让金。逾期未全部支付的 ,出让方有权解除出让合同 ,并可请求违约赔偿 ;出让方未按合同规定提供土地使用权的 ,土地使用者有权解除出让合同并可请求违约赔偿。

土地出让金可以委托银行收取。

第五十七条 土地使用者在支付全部出让金后 ,应当在规定时间内办理土地登记手续 ,领取土地使用证。土地使用时间 ,从签订合同之日起计算。

第五十八条 土地使用者出让后 ,土地使用者需要改变出让合同规定的土地用途的 ,须经土地管理部门和城市规划部门批准 ,依照本细则第五十一条、第五十三条规定重新签订出让合同 ,调整出让金 ,办理土地变更登记。

第五十九条 招标出让程序 :

- (一)土地管理部门发出招标公告或者邀请招标通知书 ;
- (二)投标者领取投标须知、地块资料、投标书、合同范本等 ;
- (三)投标者在规定截止日期前到指定地点将密封的投标书投入标箱 ,并交付保证金 ;
- (四)开标、验标 ;
- (五)土地管理部门组织有关专家对有效标书进行评审 ,决定中标者 ,并向中标者发出中标通知书 ;
- (六)中标者在接到中标通知书后 ,按规定时间与土地管理部门签订出让合同。

所有标书不符合规定要求 ,低于标底价或者一次有效标书不足三个 ,以及标底泄露或者有其他作弊行为的 ,土地管理部门有权停止本次招标 ,重新组织招标。

第六十条 拍卖出让程序 :

- (一)土地管理部门提前 10 日登报公告拍卖有关事宜 ;
- (二)竞买者按拍卖公告要求申办竞买手续 ;
- (三)拍卖主持人按公告规定的时间、地点及方式主持拍卖活动 ;
- (四)应价最高者当场与土地管理部门签订出让合同 ,并按规定支付定金。

第六十一条 招协议出让程序：

- (一) 出让方向预期受让者提供出让地块的有关资料 and 文件；
- (二) 预期受让者取得资料后，在规定时间内向出让方提交包括土地开发建议方案、出让金数额及付款方式等内容的文件；
- (三) 出让方接到前项规定的文件后，应在 15 日内答复；
- (四) 经过协商达成协议后，出让方与土地使用者签订出让合同，并由土地使用者支付出让金；
- (五) 土地使用者支付全部出让金后，由土地管理部门办理使用权登记，领取土地使用证。

第六十二条 招中标者或者竞买者当场不能支付保证金或定金的，应承担违约责任，并赔偿组织拍卖活动支付的全部费用；土地管理部门有权将该地块再行拍卖。

第六十三条 招根据土地出让计划，市、县土地管理部门可对集体所有的土地实行预征。

第六十四条 招未按土地使用权出让合同规定的期限和条件投资开发、利用土地的，或未完成开发投资总额（不含出让金） $\frac{1}{3}$ 以上的，土地使用权不得转让。

第六十五条 招未按土地使用权出让合同规定的期限和条件投资开发、利用土地的，土地使用权不得出租。

第六十六条 招凡以优惠政策通过出让方式取得的土地使用权，在转让和改变用途时，须补交优惠的土地费用；土地使用权抵押的，抵押权人依法处分该土地使用权时，须补交土地费用。

第六十七条 招土地使用权因土地使用权出让合同规定的使用年限届满、提前收回及土地灭失等原因而终止。

土地使用权出让期限届满，该地块的土地使用权由政府无偿收回，其地上的建筑物、其他附着物，亦同时由政府无偿取得。土地使用者须交还土地使用证，并依照规定办理注销登记。

第六十八条 招土地使用权出让期满，土地使用者可向市、县土地管理部门申请续期，续期应当在期满前六个月内提出申请，在同等条件下优先取得土地使用权。经批准可以续期的，须重新签订出让合同，支付出让金，办理土地登记。

第六章 划拨土地使用权管理

第六十九条 划拨土地使用权,是指土地使用者通过各种方式依法无偿取得的土地使用权。

国家投资的党政机关、行政事业单位办公用地、军事设施用地、市政设施和公益事业用地及残疾人福利事业用地,可以采取行政划拨方式提供。

新增商业、金融、旅游、服务业、商品房屋和涉外工程及其他经营性用地,主要应当通过拍卖、招标等平等竞争的方式取得。

利用划拨土地使用权进行开发的,应当交纳土地有偿使用费。

第七十条 使用划拨国有土地,凡有下列情形之一的,须向县级以上土地管理部门申请审核,由县级以上人民政府批准:

- (一)使用空闲地、废弃地从事各种建设的;
- (二)在已取得使用权的土地上进行新建、改建、扩建、翻建的;
- (三)改变原批准用途搞建设或者重新规划利用的;
- (四)因建设需要而发生国有土地与集体土地交换的;
- (五)从事各种生产、经营及生活需要临时占用各类土地的;
- (六)其他需要使用划拨土地的。

第七十一条 在长春市城市规划区内使用国有土地面积在~~一~~平方米以下的,由市人民政府批准。

在长春市城市规划区外使用国有土地的批准权限,按照征用土地的批准权限办理。

在国务院批准的长春经济技术开发区、长春高新技术产业开发区范围内国有土地面积在~~一~~平方米以下,由市人民政府批准。

第七十二条 建设用地审批按以下程序办理:

(一)用地单位和个人按审批权限向县级以上人民政府土地管理部门提出用地申请,同时提交建设用地有关文件、资料:

1. 上级主管部门、计划部门或者县级以上人民政府的批准文件;

2. 建设规划许可证;

3. 自筹资金项目要提交银行出具的资金函件;

灑双方形成的各种协议书、合同书；

纒个人住宅用地的，应当有当地街道办事处或者其所在单位的证明；

灑绘制用地现状图及平面布置图；

纒其他必要的文件、资料等。

(二)市、县级土地管理部门审查建设用地条件，进行现场调查，填发《建设用地审批表》，逐级上报审查批准。

(三)单位和个人建设用地依法批准后，缴纳各种税、费，土地管理部门签发《建设用地许可证》，并由土地管理部门进行现场划拨、定界。

(四)建设项目竣工后检查验收按本细则第三十二条办理。

第七十三条 对城镇规划区内任何单位和个人通过划拨方式取得的土地使用权，市、县人民政府根据城市规划和城市建设的需要，可以无偿收回土地使用权。无偿收回划拨土地使用权时，对其地上建筑物、附着物，市、县人民政府应当根据实际情况按有关规定给予适当补偿。

第七十四条 城镇各项建设用地未办理建设用地审批手续，未领取《使用土地批准书》、《建设用地许可证》的，不得改变土地及附着物现状。

用地单位和个人，超出原核定批准面积的部分土地，由土地管理部门依法收回土地使用权或者根据土地利用规划及建设用地需要，予以出让。

第七十五条 划拨土地未经市、县人民政府土地管理部门批准并办理土地使用权出让手续，交付土地使用权出让金的，其土地使用权不得转让、出租、抵押。

第七十六条 符合下列条件的，经市、县人民政府土地管理部门和房产部门批准，其划拨土地使用权和地上建筑物及其附着物所有权可以转让、出租、抵押：

(一)土地使用者为公司、企业、其他经济组织和个人；

(二)领有国有土地使用证；

(三)具有地上建筑物、其他附着物合法的产权证明；

(四)依照本细则规定签订土地使用权出让合同，向当地市、县土地管理部门支付土地使用权出让金或者以转让、出租、抵押所获收益抵交土地使用权出让金。

经济组织以外的其他组织从事土地使用权转让、出租、抵押活动的,可参照本细则办理。

第七十七条 摇划拨土地使用权的出让金,按不低于标定地价的~~源~~收取。标定地价由市、县土地管理部门根据基准地价,按土地使用权转让、出租、抵押期限和地块条件核定。

第七十八条 摇划拨土地使用权出租,出让金可按租赁年限一次性交纳,也可以根据实际情况以出租所获收益的一定比例抵交土地使用权出让金。

第七十九条 摇以划拨土地使用权入股和联营,须对土地进行评估,并按照规定补交出让金。

第八十条 摇城市小区开发建设使用划拨土地的,由开发建设者缴纳土地出让金;转让土地使用权的,由转让者交纳,双方也可以协议确定一方交纳;改变用途的,由土地使用者交纳。

第八十一条 摇外商投资企业使用划拨土地的,须向市、县土地管理部门交纳场地使用费。中外合资、合作企业的中方投资者将原有使用权的土地作为投资或合作条件的,其费用由中方单位交纳,也可以由中外合资企业交纳。

场地使用费满五年后可以调整,调整幅度不得超过原场地使用费标准的~~猿~~。

第八十二条 摇土地使用者登发房地产交易广告,须到市、县土地管理部门对其用地进行审查,并持《商品房屋销售许可证》等证件,经有关部门批准,广告经营单位方可为其登发房地产交易广告。

第七章 摇土地监督检查

第八十三条 摇土地管理部门行使下列土地监督检查职责:

(一) 监督检查土地管理法律、法规、规章的实施,调查处理土地违法案件,纠正土地违法行为;

(二) 监督检查土地的开发、利用、复垦、保护、权属变更以及有关土地税费的收缴和使用;

(三) 监督检查各类建设用地的使用情况;

(四) 监督检查国有土地使用权的出让、转让、出租、抵押和终